

**TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM MENGENAI
PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI BAWAH TANGAN
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 01/Pdt.G/2011/PN.Bla)**



Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1
pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Oleh:

YOEDHI HANANTO WIBOWO

C100130087

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2018**

HALAMAN PERSETUJUAN

**TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM MENGENAI
PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI BAWAH TANGAN**

: (Studi Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 01/Pdt.G/2011/PN.Bla)

PUBLIKASI ILMIAH

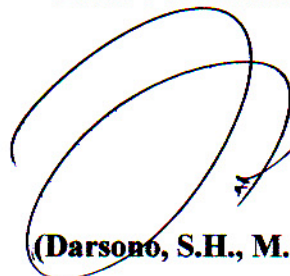
Oleh:

YOEDHI HANANTO WIBOWO

C100130087

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing



(Darsono, S.H., M.H)

HALAMAN PENGESAHAN

TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM MENGENAI PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI BAWAH TANGAN

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 01/Pdt.G/2011/PN.Bla)

Oleh:

YOEDHI HANANTO WIBOWO
C100130087

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada hari Kamis, 8 Februari 2018

dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

1. Darsono, S.H., M.H
(Ketua Dewan Penguji)
2. Nuswardhani, S.H., S.U.
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Dr. Nuria Siwi Enggarani, S.H., M.Hum
(Anggota II Dewan Penguji)



Dekan,




Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimyati, S.H., M.Hum
NIK. 537

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 30 Januari 2018

Penulis



(Yoedhi Hananto Wibowo)
C100130087

**TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM MENGENAI
PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI BAWAH TANGAN
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 01/Pdt.G/2011/PN.Bla)**

ABSTRAK

Dalam kehidupan sehari-hari terdapat begitu banyak masalah yang timbul dalam hal pertanahan. Jual-beli yang dilakukan di bawah tangan, dengan dasar kepercayaan pada saat hendak dilakukan balik nama, pihak penjual telah meninggal atau tidak diketahui bagi si pembeli yang akan mendaftarkan haknya pada Kantor Pertanahan setempat, sebagaimana yang terjadi dalam kasus di Blora dalam perkara nomor: 01/Pdt.G/2011/PN.Bla. Penelitian ini bertujuan untuk: (1) Mengetahui permasalahan yang terjadi dalam gugatan perdata melawan hukum kasus jual-beli tanah antara Sardjono Sarmidjah dengan George A.R. Wawengkang. (2) Mengetahui penyelesaian permasalahan yang terjadi dalam gugatan perdata melawan hukum kasus jual-beli tanah antara Sardjono Sarmidjah dengan George A.R. Wawengkang. Tipe penelitian yang digunakan berupa tipe penelitian yuridis sosiologis. Hasil penelitian menyatakan: Pemilik I Tanah tercatat pada Buku C No. 305 persil 72 Kelas D III luas 450 m² atas nama Darmo Soegondo Roesmin pada tahun 1959 dijual kepada Sardjono Sardmidjah. Pemilik II tanah tercatat pada Buku C No. 2600 persil 72 kelas DIII luas 450 m² atas nama Sardjono Sarmidjah beralih ke nama Sri Soenarti Sardjono, Buku C No. 3443 (Tanggal dan Tahun Perubahan/peralihan tidak diketahui) Pemilik III tanah tercatat pada buku C No. 3443 persil 72 kelas DIII luas 450 m² atas nama Sri Soenarti Sardjono beralih nama Soewito Edith Maria Wakkang pada Buku C No. 3635 (tanggal dan tahun perubahan/peralihan hak tidak diketahui). Pemilik IV tanah pada Buku C No 3635 persil 72 kelas DIII luas 450 m² nama Soewito Edith Maria Wakkang beralih ke nama George A.R. Wawengkang buku C No. 3661 (tanggal dan tahun perubahan/peralihan hak tidak diketahui). Bahwa tanah terletak di lingkungan Sitimulyo RT 03 RW 10 Kelurahan Cepu tercaat pada Buku C Kelurahan Cepu Nomor: 3661 persil 72 DIII luas 450m² atas nama George A.R. Wawengkang.

Kata Kunci: perbuatan melawan hukum, peralihan hak atas tanah, hukum perdata

ABSTRACT

Many problems of land were faced in daily life. Unwritten transaction, trust-based ownership transfer, the land seller died or unknown when a buyer wanted to register his rights in local agrarian office, as happened in case no. 01/Pdt.G/2011/PN.Bla of District Court of Blora. Purposes of the research were to know: 1) problems occurred in civil suit on unlawful act of land ownership transaction between Sardjono Sarmidjah and George A.R. Wawengkang, 2) problem settlement of civil suit on unlawful act of unlawful act of land ownership transaction between Sardjono Sarmidjah and George A.R. Wawengkang. The research was juridical-sociological one. Findings of the research stated that: The

Land owner I was registered in Book C No. 305 lot 72 Class D III with area of 450 m² with the name of Darmo Soegondo Roesmin in 1959 and it was sold to Sardjono Sarmidjah. The land owner II was registered in Book C No. 2600 lot 72 Class DIII with area of 450 m² in behalf of Sardjono Sarmidjah and it was transferred to Sri Soenarti Sardjono, Book C No. 3443 (date and year of ownership change were unknown). The land owner III was registered in Book C No. 3443 lot 72 Class DIII with area of 450 m² in behalf of Sri Soenarti Sardjono and the land ownership had changed to Soewito Edith Maria Wakkang according to Book C No. 3635 (date and year of land right change were unknown). The land owner IV that was registered as Soewito Edith Maria Wakkang in Book C No. 3635 lot 72 Class DIII with area of 450 m² had been transferred to the name of George A.R. Wawengkang in Book C No. 3661 (date and year of ownership change were unknown). The land located in Sitimulyo RT. 03 RW. 06 of Kelurahan Cepu was registered in Book C No. 3662 lot 72 DIII with area of 450 m² of Kelurahan Cepu in behalf of George A.R. Wawengkang.

Key words: *unlawful act, land right transfer, civil law*

1. PENDAHULUAN

Semenjak diundangkannya UUPA maka pengertian jual-beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam pasal 1457 jo 1458 KUH Perdata Indonesia. Jual-beli tanah diatur dalam pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah (PP) No. 10 tahun 1961 yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Penentuan bahwa jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai mana diatur dalam pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 sebagai berikut: “*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*”¹

Peralihan hak atas tanah harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku untuk dapat memperoleh kekuatan hukum dan kepemilikannya dapat dikatakan sah dimata hukum. Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat

¹ Boedi Harsono, 2004, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan, hal. 538.

Akta Tanah (PPAT) dalam pasal 2 ayat (1) sebagai berikut: *“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”*²

Dalam kehidupan sehari-hari terdapat begitu banyak masalah yang timbul dalam hal pertanahan. Jual-beli yang dilakukan di bawah tangan dengan dasar kepercayaan pada saat hendak dilakukan balik nama, pihak penjual telah meninggal atau tidak diketahui bagi si pembeli yang akan mendaftarkan haknya pada kantor pertanahan setempat, sebagaimana yang terjadi dalam kasus di Blora dalam perkara nomor: 01/Pdt.G/2011/PN.Bla.

Alasan mengapa memilih kasus ini sebagai obyek penelitian yaitu untuk mengetahui alur atau proses dari penyelesaian kasus tersebut. Disamping itu penulis juga tertarik untuk mempelajari dan mengikuti proses alur kasus tersebut. maka penyusun mencoba mencari penyelesaian hukum permasalahan jual-beli tanah yang dianalisis berdasarkan kasus yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Permasalahan yang terjadi pada kasus jual-beli tanah antara Sardjono Sarmidjah dengan George A.R. Wawengkang adalah ketika pihak ahli waris Sardjono Sarmidjah yaitu Titik Sri Sunarti akan mengurus surat pengantar di kelurahan untuk membuat sertifikat tanah, yang terjadi bahwa catatan Buku C persil 72 DIII seluas 450 m² tersebut tercatat atas nama George A.R. Wawengkang sehingga lurah setempat tidak mau memberikan surat pengantar ke BPN sehingga pihak Titik Sri Sunarti melakukan gugatan kepada pihak kelurahan Cepu karena pihak tergugat (George A.R. Wawengkang) tidak diketahui keberadaannya.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti dengan tujuan untuk mengetahui permasalahan yang terjadi dalam gugatan perdata melawan hukum kasus jual-beli tanah antara Sardjono Sarmidjah dengan George A.R. Wawengkang dan penyelesaian permasalahan yang terjadi dalam gugatan

² Ibid. hal. 677.

perdata melawan hukum kasus jual-beli tanah antara Sardjono Sarmidjah dengan George A.R. Wawengkang.

2. METODE

Metode penelitian melalui pendekatan normatif-sosiologis karena yang diteliti adalah aspek-aspek hukum, asas dalam hukum, dan kaidah hukum mengenai perbuatan melawan hukum mengenai peralihan hak atas tanah di bawah tangan. Penelitian ini bersifat deskriptif karena menggambarkan dan menyusun secara sistematis dan menyeluruh. Sumber data terdiri dari data sekunder meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tersier, sedangkan data primer yaitu hasil wawancara sebagai data penunjang. Metode pengumpulan data melalui studi kepustakaan dan studi lapangan (wawancara), setelah data terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Permasalahan yang Terjadi dalam Gugatan Perdata Melawan Hukum Kasus Jual-Beli Tanah Antara Sardjono Sarmidjah dengan George A.R. Wawengkang

Salah satu kasus unik terjadi di Kelurahan Cepu yaitu kasus jual-beli tanah antara Sardjono Sarmidjah dengan YW. George Mawengkang Permasalahan kasus terjadi ketika Titik Sri Sunarti pihak ahli waris Sardjono Sarmidjah akan mengurus surat pengantar di kelurahan, tanah tersebut tercatat atas nama Y.W George Mawengkang dan lurah setempat tidak mau memberikan surat pengantar ke BPN sehingga pihak Titik Sri Sunarti melakukan gugatan kepada pihak kelurahan Cepu karena pihak tergugat (Y.W George Mawengkang) tidak diketahui keberadaannya. Namun Lurah Cepu tidak merasa mempersulit pembuatan surat pengantar karena prinsip kehati-hatian dan peralihan kepemilikan tanah tersebut dari Pemilik I s.d IV ini terjadi sebelum pengangkatan lurah yang sekarang menjabat. Berdasarkan kasus yang terjadi maka diperlukan penyelesaian menurut undang-undang atau peraturan yang berlaku sehingga dapat dirasakan adil bagi semua pihak dan berkekuatan hukum tetap.

Majelis Hakim berusaha mendamaikan para pihak melalui Hakim Mediator, dengan mendatangkan atau memanggil para pihak untuk melakukan

mediasi, namun mediasi tersebut tidak berhasil dikarenakan pada hari dan tanggal yang telah ditentukan salah satu pihak tidak memenuhi undangan atau tidak mau hadir ke Pengadilan Negeri Blora dengan alasan terkait dengan peralihan hak atas tanah di bawah tangan yang dilakukan secara melawan hukum mengenai perubahan di buku C Kelurahan Cepu yang sebelumnya persil No.72/D III No.D 305 luas 0,045 atas nama Sardjono Sumidjah menjadi persil No.72 D III No. 3661 atas nama George AR Wawengkang tanpa dasar hukum yang sah tanpa dilengkapi bukti tertulis jual beli/lainnya.³ Oleh karena hal tersebut, maka jalur mediasi yang ditempuh oleh para pihak melalui hakim mediator tidak berhasil, maka para pihak memilih untuk menyelesaikan perkaranya melalui litigasi, dalam hal ini pengadilan. Dari perkara yang diajukan oleh para pihak ke pengadilan, Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menghasilkan suatu keputusan yang pada pokoknya menyatakan jika perubahan nama/pencoretan atas nama Sardjono Sarmidjah di buku C Kelurahan Cepu No. 2600 persil No. 72/D III menjadi atas nama Tergugat George AR Wawengkang adalah tidak sah dan memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mengubah kembali atas tanah persil No.72/D III dalam buku C Kelurahan Cepu No.3661 atas nama George AR Wawengkang menjadi atas nama Sardjono Sarmidjah pada buku C Kelurahan Cepu No.2600.

Pertimbangan hukum adalah suatu tahapan dimana Majelis Hakim mempertimbangkan suatu fakta yang terungkap selama persidangan berlangsung, mulai dari gugatan, jawaban gugatan dan eksepsi yang dihubungkan dengan alat bukti yang telah mencapai batas minimal pembuktian. Lalu dengan suatu kesimpulan tersebut, Majelis Hakim dapat menarik kesimpulan terkait dengan terbukti atau tidaknya gugatan yang diajukan oleh Penggugat.⁴ Tujuan para pihak mengajukan suatu perkara ke muka sidang adalah untuk mendapatkan keadilan, dan kepastian hukum. Dalam hal ini para pihak menyerahkan suatu persoalan yang menjadi pokok perselisihan atau sengketa diantara mereka agar permasalahan tersebut dapat menjadi terang. Dalam mengadili suatu perkara, hakim harus melakukan tiga tindakan secara bertahap.⁵

³ Heny Faridha, Hakim Pengadilan Negeri Blora, *Wawancara Pribadi*, Blora, 13 november 2017, pukul 10:30 WIB

⁴ Chatib Rasyid dan Syaifudin, 2009, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktik Pada Peradilan Agama*, Yogyakarta: UII Press, hal. 122

⁵ Burhanudin Hasan dan Harinanto Sugiono, 2015, *Hukum Acara dan Praktik Peradilan Perdata*, Bogor: Ghalia Indonesia, hal. 128

Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman telah mengatur sifat musyawarah Majelis Hakim dalam bentuk rapat rahasia. Selanjutnya didalam ayat (4) diatur tentang tata cara mengeluarkan pendapat dalam musyawarah Majelis, yaitu harus dalam bentuk tertulis, dan dijadikan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan. Kemudian dalam ayat (5) diatur tentang kemungkinan yang harus dilakukan apabila dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim tidak tercapai suatu mufakat bulat, yaitu pendapat hakim yang berlainan atau berbeda wajib dimuat didalam putusan.⁶ Didalam musyawarah Majelis Hakim, panitera yang bersidang diharuskan ikut serta untuk bermusyawarah, karena fungsi panitera sidang berdasarkan Pasal 25 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman adalah sebagai pencatat, dan ikut menandatangani ikhtisar rapat bersama dengan Ketua Majelis.⁷

Pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Blora didalam amar putusannya Nomor: 01/PDT.G/2011/PN.BLA. mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, menyatakan bahwa penggugat selaku ahli waris dari Sardjono Sarmidjah adalah pemilik sah atas tanah dan rumah sengketa dalam persil No. 72/D III No.2600. perubahan nama/pencoretan atas nama Sardjono Sarmidjah di buku C Kelurahan Cepu No. 2600 persil No. 72/D III menjadi atas nama Tergugat George AR Wawengkang adalah tidak sah. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mengubah kembali atas tanah persil No.72/D III dalam buku C Kelurahan Cepu No. 3661 atas nama George AR Wawengkang menjadi atas nama Sardjono Sarmidjah pada buku C Kelurahan Cepu No.2600. Menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat adalah perbuatan melawan hukum.

Dasar gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat, yaitu Turut Tergugat sebagai orang yang bertanggung jawab atas administrasi karena telah menghalangi penggugat mengurus sertifikat dengan alasan catatan di buku C Desa tanah terebut bukan lagi atas nama orang tua Penggugat, majelis hakim berpendapat bahwa gugatan ditujukan secara langsung kepada Turut Tergugat yang memang secara nyata melakukan penolakan untuk mengeluarkan surat guna mengurus sertifikat tanah

⁶ Chatib Rasyid dan Syaifudin, Op.Cit., hal. 93

⁷ *Ibid*, hal. 94

tersebut, sedangkan mengenai Turut Tergugat sebagai Lurah Kelurahan Cepu saat ini tetap bertanggung jawab atas dokumen yang ada di kelurahan tersebut. Jadi dalam perkara ini jangan dipandang Turut Tergugat sebagai pribadinya tetapi Turut Tergugat sebagai Lurah Kelurahan Cepu, sehingga Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melakukan pencoretan di buku C desa.

Didalam pasal 4 ayat (1) UU Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dikatakan bahwa pengadilan pada dasarnya mengadili menurut hukum dengan tidak membedakan orang. Dari ketentuan pasal tersebut, maka tugas hakim adalah memeriksa, mengadili, dan memutus perkara yang diajukan kepadanya berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan dipersidangan.⁸ Kalau keterangan-keterangan yang diajukan oleh Penggugat disangkal oleh Tergugat, maka timbulah soal membuktikan keterangan-keterangan Penggugat itu. Mengenai isi hukumnya, hakim haruslah dianggap tahu terkait dengan isi dan penafsiran hukum itu, karena seorang hakim dianggap mengetahui atau dapat mudah mencari dan menentukan adanya suatu undang-undang itu, dan dalam hal penafsiran suatu peraturan hukum dapat diserahkan kepada hakim sendiri yang tentunya akan mempelajari ilmu pengetahuan hukum, dan pengalaman lain dari hakim (yurisprudensi) tentang hal yang menjadi persoalan perkara.⁹

Didalam menjatuhkan suatu putusan, maka yang diperhatikan oleh hakim adalah bukti-bukti yang dapat diajukan oleh masing-masing pihak dalam proses persidangan guna meyakinkan hakim. Dalam hal ini Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan bukti surat dan saksi, namun keterangan saksi Tergugat justru menguatkan keterangan Penggugat, yaitu saksi Tergugat adalah sekertaris Kelurahan Cepu yang rumah tempat tinggalnya berdekatan dengan obyek sengketa yang menerangkan bahwa tanah tersebut adalah milik Bapak Sardjono karena di Kelurahan Cepu tidak pernah ada transaksi jual beli antara Bapak Sardjono Sumidjah maupun ahli warisnya dengan George AR Wawengkang, dan saksi juga sering melihat ada keluarga Bapak Sardjono yang menengok dan membersihkan tanah atau rumah tersebut, dan setahu saksi yang

⁸Heny Faridha, Hakim Pengadilan Negeri Blora, *Wawancara Pribadi*, Blora, 13 november 2017, pukul 10:30 WIB

⁹R. Wirjono Prodjodikoro, 1982, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Jakarta: Sumur Bandung, hal. 103

bersih-bersih rumah adalah keponakannya Bapak Sardjono serta ada pula tukang kebun suruhan keluarga Bapak Sardjono, bahkan dulu pagarnya roboh, akan tetapi sudah diperbaiki oleh keluarga Bapak Sardjono termasuk juga teras rumahnya, dan terhadap pembayaran PBB atas obyek sengketa tidak pernah dibayar oleh orang lain selain ahli waris Bapak Sardjono. Selain itu hakim didalam suatu persidangan juga tidak diperbolehkan untuk memutus perkara melebihi dari apa yang diminta oleh para pihak dalam tuntutan¹⁰. Berdasarkan keterangan dari saksi Penggugat, yakni saksi Kusminanto, saksi Sutrisno, saksi Sutopo dan saksi Soewondho dapat disimpulkan bahwa sepeninggal Bapak Sardjono dan ibu Sumidjah rumah/tanah tersebut tidak pernah dijual kepada orang lain sedangkan terhadap George AR Wawengkang saksi tidak mengenalnya dengan demikian tanah obyek sengketa No. 2600 persil No. 72/D III adalah milik orang tua Penggugat (Sardjono dan Sumidjah). Majelis hakim berkesimpulan keterangan para saksi Penggugat ini diberikan dengan sebenarnya karena saksi mengetahui sendiri mengenai kepemilikan tanah obyek sengketa, saksi mengetahui sendiri bahwa keluarga Penggugat menempati tanah dan rumah obyek sengketa sehingga keterangannya mempunyai nilai kekuatan pembuktian. Hal ini justru diperkuat oleh keterangan saksi Tergugat yang bernama Tri Gunawan selaku sekertaris Kelurahan Cepu yang rumah tempat tinggalnya berdekatan dengan obyek sengketa yang menerangkan bahwa tanah tersebut adalah milik Bapak Sardjono karena di kelurahan cepu tidak pernah ada transaksi jual beli antara Bapak Sardjono maupun ahli warisnya dengan George AR Wawengkang, maka jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah tidak pernah ada, dan oleh karena itu petitum ke-3 Penggugat “menyatakan bahwa tidak pernah ada jual beli antara Penggugat dan Tergugat” dapat dikabulkan oleh Majelis Hakim.

Bahwa pada tanggal 22 November 2010 ketika Penggugat bermaksud untuk mengajukan sertifikat ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), ternyata tanah tersebut diatas diakui milik Tergugat (George AR Wawengkang) dengan merubah nama di buku C desa di Kelurahan Cepu yang tanggal dan tahunnya tidak diketahui karena tidak dicatat di buku C desa dan tidak ada bukti transaksi apapun dan semestinya setiap ada perubahan status dan nama

¹⁰Heny Faridha, Hakim Pengadilan Negeri Blora, *Wawancara Pribadi*, Blora, 13 november 2017, pukul 10:30 WIB

kepemilikan di buku C desa harus dilengkapi dengan tanggal dan bukti pendukung terhadap peralihan hak tersebut. Perubahan di buku C kelurahan Cepu adalah sebelumnya persil No.72/D III No. D 305 luas 0,045 atas nama Sardjono Sumidjah menjadi persil No.72 D III No.3661 atas nama George AR Wawengkang. Bahwa perubahan buku C tersebut oleh Tergugat adalah tanpa dasar hukum yang sah tanpa dilengkapi bukti tertulis jual beli/lainnya. Turut Tergugat Lurah kelurahan Cepu melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan pencoretan nama Sardjono Sumidjah menjadi George AR Wawengkang di buku C desa tidak memiliki dasar hukum apapun.

Hakim haruslah mampu untuk mengungkapkan suatu fakta yang muncul selama proses persidangan, dengan melihat alat bukti yang diajukan oleh para pihak untuk memperjelas kebenaran suatu dalil, baik itu dalil penggugat maupun dalil tergugat. Dari kebenaran tersebut, dapatlah hakim menyimpulkan akan pertimbangannya. Dalam hal ini majelis hakim mendasarkan kepada kesaksian dari saksi yang dihadirkan oleh pihak Penggugat, yakni keterangan dari saksi Sutrisno yang menerangkan bahwa saksi mengetahui sendiri dan saksi adalah asli orang kampung Sitimulyo dan bertetangga dengan Penggugat dan tidak pernah pindah ketempat lain, dimana saksi mengetahui kalau pak Sardjono dan ibu Sumidjah beserta dua orang anaknya (mbak Endang dan mbak Titiek Sri Sunarti) tinggal bersama di Sitimulyo, di rumah yang sekarang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini dan untuk saat ini bapak Sardjono telah meninggal dunia terlebih dahulu dari istrinya, sedangkan ibu Sumidjah meninggal dunia di Jakarta pada tahun 2008. Sewaktu masih lajang anak-anak bapak Sardjono juga tinggal ditanah/rumah obyek sengketa tersebut, kemudian setelah bekerja dan menikah mbak Endang tinggal di Jakarta dan mbak Titiek tinggal disurabaya dan sekarang tanah/rumah tersebut dalam keadaan kosong tetapi saksi tidak pernah mendengar kabar kalau tanah tersebut pernah dijual atau dikontrakkan oleh bapak Sardjono ke pihak lain sedangkan dengan orang yang bernama George AR Wawengkang saksi tidak mengenalnya. Bahwa menurut Majelis Hakim saksi ini yang saat itu sudah cukup besar untuk memahami kalau orang tua Penggugat adalah pemilik dan yang menguasai obyek sengketa tersebut tanpa ada gugatan dari orang lain.

Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat dan turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu ketika Penggugat yang bermaksud

untuk mengajukan sertifikat ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) atas sebidang tanah dikampung sitimulyo persil No.72/D III luas 0,045 ha Letter D No.305 dari Tinem/Ny Darmo Sugondo Roesmin pada tanggal 4 April 1958 yang tercatat di buku C desa tanggal 12 Desember 1959 ternyata tanah tersebut diatas telah menjadi persil No.72 D III No.3661 diakui milik Tergugat George AR Wawengkang tanpa dasar hukum yang sah dan tanpa dilengkapi bukti tertulis jual beli/yang lainnya, dimana turut Tergugat selaku pejabat lurah Kelurahan Cepu tidak melakukan pekerjaan administrasi pertanahan yang baik dan tertib dengan mencoret nama Penggugat di buku C desa.

Karena semasa hidupnya orang tua Penggugat (Sardjono dan Sumidjah) tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan rumah tersebut diatas kepada pihak lain. Dalam hal ini majelis hakim mendasarkan kepada kesaksian dari saksi yang dihadirkan oleh pihak Penggugat, yakni keterangan dari saksi Sutopo yang menerangkan bahwa saksi mengetahui bahwa semasa hidupnya orang tua Penggugat menempati tanah dan rumah tersebut bersama anak-anaknya dan sepeninggal bapak Sardjono dan ibu Sumidjah rumah dan tanah tersebut dalam keadaan kosong sampai dengan sekarang ini dan tidk ada orang lain yang tinggal dirumah tersebut dan tidak pernah mendengar kalau rumah/tanah tersebut dijual kepada orang lain, sedangkan terhadap George AR Wawengkang saksi tidak mengenalnya (belum selesai ya terusan dari kiri) Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak Penggugat bisa membuktikan kebenaran dalil gugatannya kalo tanah dan diatasnya ada bangunan rumah adalah tanah dan rumah yang dulu dibeli oleh orang tua Penggugat (Sardjono dan Sumidjah) yang keduanya saat ini telah meninggal dunia dari seseorang yang bernama Tinem (Ni Darmo Rasmin) pada tanggal 4 April 1958 (bukti P-1 dan TT-1), sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan jika persil No.72/D III luas 0,045 ha Letter D No.305 dari Tinem/Ny Darmo Sugondo Roesmin pada tanggal 4 April 1958 yang tercatat di buku C desa tanggal 12 Desember 1959 dengan harga Rp.7.000,00 (tujuh ribu rupiah) bukti P-1 adalah milik orang tua Penggugat. Maka Petitum Penggugat ke-2 yang berisi “menyatakan bahwa penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan rumah sengketa tersebut di atas (persil no.72/D III no.305) dapat dikabulkan.

3.2 Penyelesaian Permasalahan yang Terjadi dalam Gugatan Perdata Melawan Hukum Kasus Jual-Beli Tanah antara Sardjono Sarmidjah dengan George A.R. Wawengkang

Sesuai dengan bukti tertanda P.1-P.7 dan bukti keterangan saksi-saksi Penggugat, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa perubahan di buku C oleh Tergugat adalah tanpa dasar hukum yang sah tanpa dilengkapi bukti tertulis jual beli/lainnya dan Turut Tergugat telah melakukan pencoretan atas nama Sardjono Sumidjah menjadi George AR Wawengkang di buku C desa tanpa dasar hukum apapun. Bahwa terhadap adanya peralihan hak kepemilikan atas obyek sengketa dari Sardjono ke Sri Sunarti Sardjono, kemudian dari Sri Sunarti Sardjono ke Suwito Edith Maria Wakkang, lalu dari Suwito Edith Maria Wakkang ke George AR Wawengkang tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa pencatatan peralihan sebagaimana tertera dalam buku C kelurahan Cepu tersebut telah dilakukan oleh aparat kelurahan Cepu (sekertaris lurah) dengan cara pencoretan tanpa adanya keterangan apapun tentang apa yang menjadi dasar pencoretan/perubahan adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena:

- a. Pencoretan/perubahan yang dilakukan oleh petugas pencatat buku C kelurahan Cepu telah tidak melakukan kewajiban dengan telah dilakukannya pencoretan tanpa ada dasar hukum atas pencoretan tersebut, sehingga petugas tersebut tidak melakukan kewajiban hukumnya tersebut,
- b. Dengan adanya perubahan tanpa ada kejelasan tersebut telah melanggar hak subyektif dari Penggugat selaku ahli waris dari pemilik tanah dan juga melanggar tata susila yang baik, sehingga mengakibatkan kerugian pada Penggugat yaitu Penggugat kehilangan haknya atas obyek sengketa tersebut,
- c. Tidak dilakukannya perubahan kepemilikan atas obyek sengketa pada buku C desa telah bertentangan dengan asas kepatutan dan kecermatan dalam masyarakat.

Maka petitum ke-4 Penggugat yang berisi “menyatakan bahwa perubahan nama/pencoretan atas nama Penggugat di buku C desa adalah tidak sah” dapat dikabulkan, karena Turut Tergugat selaku pejabat Lurah kelurahan cepu tidak melakukan pekerjaan administrasi pertanahan yang baik dan tertib dengan mencoret nama penggugat di buku C desa tanpa dasar hukum dan bukti peralihan hak dan petitum Penggugat ke-5 yang berisi “memerintahkan pada turut Tergugat

untuk mengembalikan/merubah kembali buku C desa kembali ke nama Penggugat” sudah sepatutnya untuk dikabulkan. Tergugat dan Turut Tergugat terpenuhi dari unsur-unsur dari pasal 1365 KUH Perdata sehingga terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka petitum Penggugat ke-6 yang berisi “menyatakan bahwa perbuatan Tergugat dan turut Tergugat adalah perbuatan melawan hukum” dapat dikabulkan.

Didalam tuntutananya Penggugat meminta kepada Majelis Hakim bahwa agar menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengganti kerugian sebesar Rp.200.000.000,00 majelis hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak bisa membuktikan apa yang menjadi dasar dalil pengajuan ganti rugi tersebut secara terperinci, walaupun jika terhadap tindakan Tergugat dan Turut Tergugat memang dapat menimbulkan kerugian bagi Penggugat, tetapi seharusnya Penggugat membuktikan dari mana menentukan jumlah kerugian yang diminta tersebut, sehingga petitum Penggugat ke-8 yang berisi “menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengganti kerugian Rp.200.000.000,00 (Dua ratus juta rupiah) secara tanggung rentang atau sendiri-sendiri) haruslah ditolak.

Berdasarkan adanya hal tersebut (perbuatan melawan hukum) maka terbukti bahwa peralihan hak atas tanah tersebut dinyatakan tidak sah dan akibat hukum yang ditimbulkan yaitu batal demi hukum artinya sejak awal dianggap tidak pernah ada suatu peralihan hak atas tanah milik bapak Sardjono lalu kemudian menjadi George AR Wawengkang.¹¹

Pada akhirnya berdasarkan keterangan-keterangan tersebut diatas pada amar putusannya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blora yang memeriksa dan mengadili perkara nomor 01/PDT.G/2011/PN.BLA. menjatuhkan putusan, yakni Dalam Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat, Majelis Hakim menyatakan bahwa menolak eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya, sedangkan mengenai pokok perkara, Majelis Hakim menyatakan sebagai berikut: (1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian; (2) Menyatakan bahwa Penggugat selaku ahli waris dari Sardjono Sarmidjah adalah pemilik sah atas tanah dan rumah sengketa dalam persil No. 72/D III No.2600; (3) Menyatakan bahwa perubahan nama/pencoretan atas nama Sardjono

¹¹Heny Faridha, Hakim Pengadilan Negeri Blora, *Wawancara Pribadi*, Blora, 13 november 2017, pukul 10:30 WIB

Sarmidjah di buku C Kelurahan Cepu No. 2600 persil No. 72/D III menjadi atas nama Tergugat George AR Wawengkang adalah tidak sah; (4) Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mengubah kembali atas tanah persil No.72/D III dalam buku C Kelurahan Cepu No.3661 atas nama George AR Wawengkang menjadi atas nama Sardjono Sarmidjah pada buku C Kelurahan Cepu No.2600; (5) Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat adalah perbuatan melawan hukum; (6) Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.371.000,00 (Satu juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu rupiah); dan (7) Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Pertama, pemilik I tanah tercatat pada Buku C No. 305 persil 72 Kelas D III luas 450 m² atas nama Darmo Soegondo Roesmin pada tahun 1959 dijual kepada Sardjono Sardmidjah. Pemilik II tanah tercatat pada Buku C No. 2600 persil 72 klas DIII luas 450 m² atas nama Sardjono Sarmidjah beralih ke nama Sri Soenarti Sardjono, Buku C No. 3443 (Tanggal dan Tahun Perubahan/peralihan tidak diketahui) Pemilik III tanah tercatat pada buku C No. 3443 persil 72 klas DIII luas 450 m² atas nama Sri Soenarti Sardjono beralih nama Soewito Edith Maria Wakkang pada Buku C No. 3635 (tanggal dan tahun perubahan/peralihan hak tidak diketahui). Pemilik IV tanah pada Buku C No 3635 persil 72 klas DIII luas 450 m² nama Soewito Edith Maria Wakkang beralih ke nama George A.R. Wawengkang buku C No. 3661 (tanggal dan tahun perubahan/peralihan hak tidak diketahui).

Bahwa tanah terletak di lingkungan Sitimulyo RT 03 RW 10 Kelurahan Cepu tercaat pada Buku C Kelurahan Cepu Nomor : 3661 persil 72 DIII luas 450m² atas nama George A.R. Wawengkang (status keberadaan yang bersangkutan tidak diketahui). Namun obyek rumah dan tanah tersebut sampai dengan Januari 2011 dikuasai oleh ahli waris dari Sardjono Sarmidjah. Sedangkan peralihan kepemilikan tanah tersebut dari Pemilik I s.d IV, terjadi sebelum pengangkatan lurah yang sekarang menjabat.

Ketika pihak ahli waris Sardjono Sarmidjah yaitu Titik Sri Sunarti akan mengurus surat pengantar di kelurahan untuk membuat sertipikat tanah, yang terjadi bahwa catatan Buku C persil 72 DIII seluas 450 m² tersebut tercatat atas nama George A.R. Wawengkang sehingga lurah setempat tidak mau memberikan surat pengantar ke BPN sehingga pihak Titik Sri Sunarti melakukan gugatan kepada pihak kelurahan Cepu karena pihak tergugat (George A.R Wawengkang) tidak diketahui keberadaannya.

Kedua, berdasarkan perkara dan alasan-alasan tersebut di atas, maka penggugat meminta kepada ketua Pengadilan Negeri Blora untuk memeriksa perkara tersebut dan selanjutnya memutuskan sebagai berikut: (1) Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian; (2) Menyatakan bahwa penggugat selaku ahli waris dari Sardjono Sarmidjah adalah pemilik sah atas tanah dan rumah sengketa dalam persil No.72/D III No.2600; (3) Menyatakan bahwa perubahan nama/pencoretan atas nama Sardjono Sarmidjah di buku C Kelurahan Cepu No.2600 persil No. 72/D III menjadi atas nama tergugat George A.R. Wawengkang adalah tidak sah; (4) Memerintahkan kepada turut tergugat untuk mengubah kembali atas tanah per sil No.72/D III dalam buku C Kelurahan Cepu No.3661 atas nama George A.R. Wawengkang menjadi atas nama Sardjono Sarmidjah pada buku C Kelurahan Cepu No.2600; (5) Menyatakan bahwa perbuatan tergugat dan turut tergugat adalah perbuatan melawan hukum; (6) Menghukum tergugat dan turut tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.371.000, (satu juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu rupiah); dan (7) Menolak gugatan penggugat untuk selebihnya.

Berdasarkan putusan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa adanya manipulasi data yang dilakukan lurah Cepu yang menimbulkan kerugian terhadap orang lain sehingga terjadi perbuatan melawan hukum. Apabila sudah ada aturan Undang-Undang yang berlaku alangkah baiknya manusia taat dan mematuhi aturan yang telah ada agar tercipta kehidupan yang damai dan sejahtera.

4.2 Saran

Pertama, sebagai lurah atau administrasi negara seharusnya dapat menggunakan wewenangnya dan tidak untuk disalahgunakan.

Kedua, kepada Masyarakat sebagai pihak yang akan melakukan pengalihan atau pihak yang akan menerima hak hendaknya mencari informasi

terlebih dahulu pada kantor pertanahan setempat atau kepada PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta yang berkaitan dengan tanah agar tidak timbul masalah di kemudian hari atau jalur hukum merupakan langkah yang tepat sekaligus sebagai alternatif dalam menyelesaikan suatu perkara sebagai contoh penelitian ini.

Persantunan

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada: Orang tua saya tercinta atas doa, dukungan yang penuh dan juga penantiannya. Saudaraku tersayang atas dukungan, doa dan semangatnya. Teman-teman semua yang kusayangi, terimakasih atas do'a, dorongan, semangatnya, motivasi, dukungan dan doanya selama ini.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

Harsono, Boedi. 2004, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan.

Hasan, Burhanudin dan Harinanto Sugiono, 2015, *Hukum Acara dan Praktik Peradilan Perdata*, Bogor: Ghalia Indonesia.

R. Wirjono Prodjodikoro, 1982, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Jakarta: Sumur Bandung.

Rasyid, Chatib dan Syaifudin, 2009, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktik Pada Peradilan Agama*, Yogyakarta: UII Press

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Yurisprudensi.